



Uusikaupunki

Poikkeamishakemus kiinteistölle 495-1-102

YMPLL 19.08.2025 § 84

Valmistelija: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Hakemus

Hakija Ketola Oy Kaarina

Rakennuspaikka
895-495-1-102

Rakennustoimenpide

Saunarakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen loma-asunnoksi ja uuden saunan rakentaminen

Rakentamisrajoitukset

Rakentamislain 57 § mukainen poikkeamisvalta alueidenkäyttölain 58 §:n 1 mom. säännöksistä, joiden mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus).

Hankkeen kuvaus

Hakija hakee poikkeamista olemassa olevan saunarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi vapaa-ajan asuinrakennukseksi sekä uuden saunarakennuksen rakentamiseksi.

Kiinteistön pinta-ala on 4448 m² ja sillä sijaitsee 25 m² saunarakennus, vierasmaja 10 m² ja varastorakennus 6 m².

Alueella on voimassa 6.4.1999 hyväksytty ranta-asemakaava. Kiinteistö sijaitsee ranta-asemakaavan mukaisella yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialueella, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan, saunarakennuksen ja vajarakennuksen. Vierasmajan ja saunan kerrosalat saavat olla enintään 25 m², vajan 20 m². Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 150 m².



Lisäksi kaavamääräysten mukaan rakennusten on sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan ja rakennusten sijoittamiseen rakennuspaikalle on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Kaavamääräysten ohella rakentamista ohjataan myös Uudenkaupungin rakennusjärjestyksellä.

Poikkeamista haetaan kaavan mukaisella saunan rakennusalueella sijaitsevan saunarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi vapaa-ajan asuinrakennukseksi sekä uuden saunarakennuksen rakentamiseksi samalle saunan rakennusalueelle.

Saunasta on tarkoitus poistaa sauna/pesutila ja rakentaa tilalle makuuhuone. Tontti on rinnetontti ja nykyisen saunan taakse, ylemmäs on rakennettu kaksi pientä rakennusta. Uuden lomiasunnon rakentaminen ei ole järkevää enää näiden taakse.

Alueen naapureita on kuultu, eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta.

Rakentamislain 57 § poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset

Rakentamislain 57 §:n nojalla kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Perustelu

Kaavassa on osoitettu erikseen saunan rakennusala ja sillä käytettävissä oleva kerrosala 25 m². Ranta-asetuskaavoissa saunan rakennusala osoitetaan erikseen, koska saunarakennuksen etäisyys rantaviivasta voi olla pienempi kuin vapaa-ajan asuinrakennuksen. Lisäksi ranta on yleensä tontin alavinta osaa, johon rakentaminen altistaa rakennuksen vedenpinnan korkeusvaihteluilla ja jäiden



työntymiselle. Rakennusjärjestyksen mukaan veden vaikutukselle arat rakennukset tuleekin sijoittaa riskittömälle korkeudelle.

Olemassa oleva saunarakennus sijaitsee n. 20 m etäisyydellä rantaviivasta ja maaston korkeus on alle 2 m veden pinnan tasosta.

Saunan rakennusalan rakennusoikeuden ylitykselle ei ole perusteita. Rakennuspaikalla on runsaasti mahdollisuuksia uuden vapaa-ajan asunnon sijoittamiselle siten, ettei tontin toiminnallisuus siitä kärsi. Mikäli hakemuksen mukainen muutos toteutetaan, ei rakennuspaikalle voi enää rakentaa uutta vapaa-ajan asuntoa, vaikka tontin rakennusoikeutta ei kokonaan olisi käytettykään.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että hakemus ei täytä Akl 57 §:n mukaisia poikkeamisen edellytyksiä.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää, että hakemuksen mukaista poikkeamista käyttötarkoituksen muutokselle ja saunan rakentamiselle kiinteistölle 895-495-1-102 ei myönnetä.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella julkaisemalla kuulutus ja kuulutettava asiakirja Uudenkaupungin kaupungin verkkosivuilla.

Hakijan on suoritettava hyväksytyn taksan mukainen tarkastus- ja valvontamaksu 325,00 €.

Valitusosoitus

Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella Turun hallinto-oikeudelta (valitusosoitus liitteenä).

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

YMPLL 23.09.2025 § 103
3624/10.03.00.06/2025

Rakennuspaikka
895-495-1-102



Rakennustoimenpide

Saunarakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen loma-asunnoksi ja uuden saunan rakentaminen

Rakentamisrajoitukset

Rakentamislain 57 § mukainen poikkeamisvalta alueidenkäyttölain 58 §:n 1 mom. säännöksistä, joiden mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus).

Hankkeen kuvaus

Hakijan pyynnöstä kaupunkisuunnittelu kävi vielä rakennuspaikalla. Maanomistajalle oli aikaisemmin sähköpostilla todettu, että poikkeuslupaa tullaan esittämään lautakunnalle puoltavana. Paikalla käynnin yhteydessä maanomistaja perusteli ratkaisuaan ja kertoi, että lupaus poikkeuslupan puoltamisesta oli juuri vaikuttanut hänen ostopäätökseensä.

Olemassa oleva, loma-asunto käytössä oleva, saunarakennus on rakennettu aikaisemman omistajan toimesta saunan rakennusalueelle. Maasto nousee rannasta melko jyrkästi heti saunarakennuksen ja olemassa olevan pergolan jälkeen.

Hakijalla ei ole tarkoitus rakentaa suurempaa loma-asuntoa, vaan poistaa olevasta rakennuksesta sauna ja rakentaa uusi saunarakennus. Paikallakäynnin yhteydessä hanke tuntuu järkevältä ja istuu maastoon hyvin. Puita ei jouduta kaatamaan, samoin kuin tässä tapuksessa maastoakaan ei jouduta muokkaamaan tarpeettomasti.

Alueen naapureita on kuultu, eikä heillä ole huomautettavaa hankkeesta.

Rakentamislain 57 § poikkeamistoimivalta ja poikkeamisen edellytykset

Rakentamislain 57 §:n nojalla kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:



- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Perustelu

Paikallakäynti oli tarpeen, jotta tilanne selvisi. Samoin aikaisempi lausunto siitä, että tullaan esittämään puolta, ovat perusteluita päätöksen muutokselle.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että hakemus täyttää Akl 57 §:n mukaisia poikkeamisen edellytyksiä.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Ympäristö- ja lupalautakunta päättää, että hakemuksen mukainen poikkeaminen käyttötarkoituksen muutokselle ja saunan rakentamiselle kiinteistölle 895-495-1-102 myönnetään.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella julkaisemalla kuulutus ja kuulutettava asiakirja Uudenkaupungin kaupungin verkkosivuilla.

Hakijan on suoritettava hyväksytyn taksan mukainen tarkastus- ja valvontamaksu 325,00 €. Tämä on puolet hyväksytyn poikeusluvan taksasta, koska puolet maksettiin aikaisemmasta päätöksestä.

Valitusosoitus

Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella Turun hallinto-oikeudelta (valitusosoitus liitteenä).

Päätös: Ympäristö- ja lupalautakunta käytti itseoikaisua viranhaltijoiden tekemän maastokatselmus käynnin jälkeen saatujen lisäselvitysten johdosta. Lisäselvityksessä oli todettu maaston muodot ja niiden vaikutus rakentamiseen. Tätä ei voitu havaita ilmakuvista.

Esittelijän päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
